



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 337-2018-SUNARP-TR-T

Trujillo, 24 de mayo de dos mil dieciocho.

APELANTE : MINERALES Y MATERIALES ANDINA E.I.R.L.
TÍTULO : 2805575-2017 del 29.12.2017
HOJA TRÁMITE : 13317-2018
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA
REGISTRO : DE DERECHOS MINEROS DE LIMA
ACTO(S) : RESOLUCIÓN DE CONTRATO

SUMILLA(S):

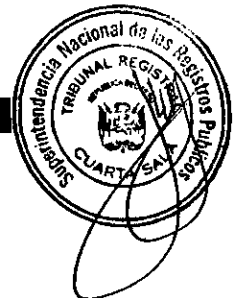
Procedencia de la resolución unilateral de contrato en el Registro de Derechos Mineros

Se podrá registrar la resolución unilateral de contrato, en aplicación de los artículos 1429 y 1430 del Código Civil, aun cuando se haya estipulado una cláusula de sometimiento a la vía arbitral o judicial, para la solución de las controversias que surgieran del contrato, por cuanto no son excluyentes.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Se solicita la resolución del contrato de transferencia de concesión minera que consta inscrito en el asiento 0003 de la partida 13303853 del Registro de Derechos Mineros de Lima, en mérito de la cláusula resolutoria expresa que fue estipulada en dicho contrato.

Para este efecto se adjuntó el parte de la escritura pública de resolución contractual n.º 2046 de fecha 26.12.2017 extendida y expedido por el notario César Humberto Bazán Naveda del distrito de Santiago de Surco, así como las fotocopias certificadas notarialmente de las cartas notariales dirigidas a los esposos Richard Wilman Iribarne Di Paola y





RESOLUCIÓN N.º 337-2018-SUNARP-TR-T

María Victoria Filardi Ferreira con fechas 17.10.2017 y 7.12.2017, y a Minerales y Materiales Andina E.I.R.L. con fecha 23.10.2017.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue tachado sustantivamente por la registradora pública Vilma Salazar Montoya mediante la esquila de fecha 8.1.2018. Los fundamentos de su decisión se reproducen cabalmente a continuación:

1.- De conformidad con lo dispuesto en la Resolución del Tribunal Registral N°2549-21017-SUNARP-TR-L, que señala la improcedencia de la Resolución Unilateral de contrato, por cuanto no podrá registrarse la resolución unilateral de un contrato, en aplicación del Art.1429 del Código Civil, cuando se ha estipulado una cláusula arbitral para solución de controversias que surgiera del contrato, en ese sentido deberá en su caso requerirse el inicio del arbitraje que corresponda.

Por cuanto de la lectura del título archivado de transferencia de fecha 21 de Marzo del 2017, se advierte que las partes han establecido la voluntad de recurrir a la vía arbitral, es así que en la CLÁUSULA DÉCIMA las partes acuerda: Todas las controversias que pudieran surgir entre ellas, incluidas las vinculadas al contrato, deberán ser resueltas mediante Arbitraje de Derecho a través de un procedimiento tramitado de conformidad con el reglamento del centro de Arbitraje de la cámara de Comercio de Lima, detallándose así el procedimiento a seguir para tal efecto, más aún al haber renunciado a la constitución de la HIPOTECA LEGAL.

Asimismo de conformidad con el Art.VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos:

Los Asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifique los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

2.- Sin Perjuicio de lo señalado, se advierte que existe discrepancia en la dirección del adquirente Don Richard Wilman Iribarne Di Paola con la señalada en el contrato y la carta notarial, y no se ha acreditado que se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en la cláusula novena del contrato de Transferencia Minera adjuntando la comunicación de cambio de domicilio. En el contrato se indica Calle la Coruña N°391 Urbanización La Estancia Distrito Santiago de Surco y en la Carta Notarial se indica Calle la Coruña N°391 Urbanización La Estancia Distrito La Molina.

Se emite la presente tacha de conformidad con el literal a) del Art.42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

Minerales y Materiales Andina E.I.R.L., representada por su titular – gerente Sixto Cisneros Izarra, interpuso recurso de apelación, el cual ingresó a la Oficina Registral de Lima con fecha 19.2.2018. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- Según nuestro ordenamiento jurídico, no son válidos los acuerdos que contravengan normas imperativas, de modo que no puede interpretarse que un acuerdo entre las partes en el presente contrato contraría o deja sin efectos la disposición imperativa del artículo 1429 del Código Civil, la cual dispone que requerido el cumplimiento, dentro del plazo de quince días mediante carta por vía notarial,



RESOLUCIÓN N.º 337-2018-SUNARP-TR-T

omitido el cumplimiento, la resolución del contrato opera de pleno derecho.

- Debe tenerse en cuenta que en la cláusula octava del propio contrato se establece que «... las partes acuerdan que en caso de incumplimiento por parte de la adquirente respecto al cronograma de pagos señalado en la cláusula cuarta del presente instrumento, el contrato se resolverá de acuerdo a lo señalado en el artículo 1429 del Código Civil peruano». Además, se advierte que la resolución del Tribunal Registral N.º 2549-2017-SUNARP-TR-L resuelve sobre un contrato en que de manera expresa e inequívoca las partes acordaron que: «[...] Todas las controversias que se deriven de este contrato o que tengan relación con el mismo, incluidas las relativas a su existencia, validez o terminación, así como las vinculadas al presente convenio arbitral, serán resueltas mediante arbitraje de derecho, bajo la administración de la Cámara de Comercio de Lima [...]».
- En el contrato, por error material, no se ha consignado el distrito del domicilio del adquirente; sin embargo, esta omisión ha sido subsanada aplicando lo dispuesto por el artículo 1362 del Código Civil, según el cual: «Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes». Conforme a lo anterior, al haberse omitido consignar en el contrato el distrito del domicilio del adquirente, le cursé mi primera carta notarial de fecha 16.10.2017 en la dirección domiciliaria de la adquirente, sito en: calle La Coruña 391, urbanización La Estancia, distrito La Molina; y, posteriormente, le cursé mi segunda carta notarial de fecha 2.12.2017, en la misma dirección, sito en la calle La Coruña 391, urbanización La Estancia, distrito La Molina. No es verdad entonces que «en el contrato se indica calle La Coruña N.º 391, urbanización La Estancia, distrito de Santiago de Surco». En efecto, en el citado contrato, en cuanto al domicilio del adquirente, no se consiga distrito alguno, ya que lo cierto es que en dicho contrato solamente se consigna lo siguiente: «calle La Coruña N.º 391, urbanización La Estancia, provincia y departamento de Lima». Dado lo anterior, siendo un hecho notorio y de público conocimiento que la urbanización La Estancia se encuentra en el distrito de La Molina; y, asimismo, teniendo conocimiento que el adquirente domicilia en dicho lugar, le remití a esa dirección mi primera carta notarial de fecha 16.10.2017 que fue recibida sin objeción, siendo



RB



RESOLUCIÓN N.º 337-2018-SUNARP-TR-T

contestada incluso por el adquirente mediante su carta notarial de fecha 23.10.2017, demostrando que había tomado conocimiento, y convalidándose por tanto mi comunicación; de modo que con mi segunda carta notaria de fecha 2.12.2017, al haber sido recibida también sin objeción alguna y bajo la fe pública notarial, no se ha perjudicado el derecho del adquirente, y también queda convalidada, por lo que surte efectos entre las partes.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida directamente vinculada con el título venido en apelación es la 13303853 del Registro de Derechos Mineros de Lima. La concesión minera inscrita en esta partida se encuentra a nombre de los cónyuges Richard Wilman Iribarne Di Paola y María Victoria Filardi Ferreira.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente la vocal (s) Rosa I. Bautista Ibáñez.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

¿Procede inscribir la resolución unilateral del contrato cuando las partes también han pactado el sometimiento a la competencia arbitral para resolver las diferencias derivadas del contrato?

VI. ANÁLISIS:

1. El artículo 1371 del Código Civil señala que por la resolución se deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración; conforme a ello, la resolución de un contrato implica la existencia de una causal o motivo que surja con posterioridad a su celebración. De otro lado, el segundo párrafo del artículo 1372 del Código Civil establece que «la resolución se invoca judicial o extrajudicialmente. En ambos casos, los efectos de la sentencia se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva». De acuerdo con el aludido precepto normativo, la resolución de un contrato puede ser invocada judicial o extrajudicialmente, en ambos casos, los efectos de la resolución se retrotraen al momento en que se produce la causal que lo motiva, salvo pacto en contrario. En ese sentido, de la citada norma se extrae la idea de que la resolución no requiere indispensablemente de una declaración judicial, pues como se verá más adelante, cabe el caso que las partes puedan pactar cláusulas resolutorias que dejan sin efecto un contrato ante un



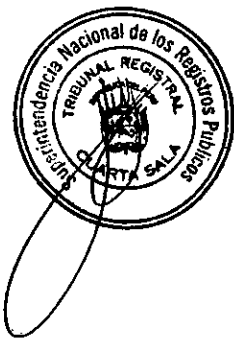
RESOLUCIÓN N.º 337-2018-SUNARP-TR-T

eventual incumplimiento de la obligación, o cuando se trata de prestaciones recíprocas y una parte sea perjudicada con el incumplimiento de la otra pueda requerirla mediante carta notarial para que satisfaga la prestación bajo apercibimiento de resolverse el contrato.

2. En el caso de los contratos con prestaciones recíprocas, el Código Civil ha dispuesto en el artículo 1428¹ que cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la parte perjudicada puede demandar judicialmente el cumplimiento o la resolución contractual, quedando la parte demandada impedida de cumplir con la prestación debida a partir de la fecha de la citación con la demanda.

De otro lado, la resolución contractual será extrajudicial cuando se produzca la resolución por intimación o por autoridad del acreedor, ello de conformidad con el artículo 1429² del Código Civil, o como lo indica el artículo 1430³ del referido código, cuando las partes contratantes hayan previsto una cláusula resolutoria expresa, de tal modo que cuando la parte fiel invoca la resolución unilateral por causal prevista en el contrato y lo comunica a la parte infiel, opera la eficacia de la citada cláusula, produciéndose la resolución automática de dicho contrato sin la necesidad de la intervención del Juez.

3. Al respecto, Hugo Forno Flórez señala:



¹ Resolución por incumplimiento

Artículo 1428.- En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios.

A partir de la fecha de la citación con la demanda de resolución, la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación.

² Resolución de pleno derecho

Artículo 1429.- En el caso del artículo 1428 la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto.

Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios.

³ Condición resolutoria

Artículo 1430.- Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión.

La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.



RESOLUCIÓN N.º 337-2018-SUNARP-TR-T

“...la resolución por intimación tiene una doble característica: por un lado, es un mecanismo resolutorio de carácter extrajudicial; y, por otro, no requiere de un pacto porque lo confiere directamente la ley. (...) En el caso de resolución por cláusula expresa, es cierto que se trata de un mecanismo extrajudicial, como la intimación, pero el derecho de resolver surge de una estipulación expresa que ambas partes han incluido en el programa contractual, especificando incluso la prestación cuya inejecución permitirá la resolución por esta vía, de manera que tampoco puede considerarse que el deudor es sorprendido por la resolución.

El plazo que prevé el artículo 1429 de nuestro Código dentro del contexto de un mecanismo mediante el cual la resolución se produce de pleno derecho (es extrajudicial) sin necesidad de haberlo estipulado en el contrato, indica el momento en que el interés en la prestación se extingue en el acreedor para dar paso a un interés en la liberación del vínculo; pero además sirve para advertir a la otra parte que la consecuencia de su incumplimiento será la resolución, evitando con dicho plazo sorprender al deudor. En consecuencia, el referido plazo tiene por función establecer el momento en el cual tendrá lugar la resolución.”⁴

4. Hay que resaltar que el artículo 1429 del Código Civil dispone que en el caso del artículo 1428 (cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de la prestación), la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra parte puede requerirlo mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que en caso contrario, el contrato queda resuelto.

Dicho artículo añade que si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios.

Como lo hemos indicado la “resolución por incumplimiento es un mecanismo de tutela que el ordenamiento jurídico pone a disposición de los contratantes para remediar la lesión que les provoca el incumplimiento de la otra parte.”⁵ La no ejecución de la prestación por parte del deudor altera la finalidad del contrato y por tanto la resolución debe ser entendida como un remedio para esa situación patológica.

5. Con relación a la intimación prevista en el artículo 1429 del Código Civil, señala que quien se perjudica con el incumplimiento debe

⁴ FORNO FLOREZ, Hugo. Resolución por Intimación. Revista de Derecho Themis 38. (1998). Fondo editorial PUCP. pp.103-124.

⁵ Ob. cit.



RESOLUCIÓN N.º 337-2018-SUNARP-TR-T

requerir a la otra parte para que satisfaga la prestación. En tal sentido, “la intimación debe contener una exigencia de cumplimiento que no es otra cosa que el ejercicio extrajudicial del derecho de crédito, esto es de la pretensión por parte del acreedor de la ejecución de la prestación a cargo del deudor”⁶

Respecto a la intimación, resulta pertinente lo señalado por Manuel De La Puente y Lavalle⁷, quien al comentar el artículo 1429 del Código Civil, ha señalado:

“(...) Consecuentemente, si vence el plazo concedido por la parte fiel a la infiel para la satisfacción de la prestación a cargo de ésta, sin que este resultado se obtenga, el contrato queda resuelto de pleno derecho. Esta expresión “de pleno derecho” debe ser entendida, como dice la Exposición de Motivos del artículo 1429 elaborada por la Comisión Reformadora, en el sentido que es una hipótesis de resolución automática que no exige intervención judicial. En realidad, este es el sentido que le da la generalidad de la doctrina.

Es por ello que no es adecuado que esta modalidad de resolución sea llamada “por autoridad del acreedor”, pues esto puede llevar a creer que es el acreedor el que declara la resolución, lo cual no es cierto. El artículo 1429 dice claramente que si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, lo que significa que la resolución opera automáticamente por ministerio de la Ley, sin que sea necesaria declaración alguna.”

En ese sentido, no es que el acreedor tenga una potestad para proveerse en forma unilateral de un título fehaciente para resolver el contrato, pues como bien se ha indicado si dentro del plazo señalado no se cumple con la prestación debida, la resolución opera automáticamente, esta consecuencia ocurre por ministerio de la Ley y no por voluntad del acreedor.

6. Según Manuel de la Puente Lavalle⁸ respecto de los elementos conformantes del contenido de la intimación, el registrador debe evaluar que se haya cumplido con indicar lo siguiente:
- El requerimiento hecho por la parte perjudicada a la parte que incumple para que satisfaga su prestación.
 - La fijación de un plazo para que, dentro de él, la parte que incumple satisfaga la citada prestación.

⁶ Ob. cit.

⁷ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. El contrato en general. Biblioteca para leer el Código Civil. Vol. XV, 2da parte, Tomo IV. Fondo editorial PUCP, pp. 377 y 378.

⁸ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. Op. Cit. p. 371



RESOLUCIÓN N.º 337-2018-SUNARP-TR-T

- El apercibimiento de que si no se satisface la prestación el contrato queda resuelto.

Entonces, la intimación debe contener el requerimiento de cumplimiento, la fijación de un plazo y que el acreedor advierta que su interés en el cumplimiento de la prestación tiene un límite temporal, el cual al concluir surgirá su interés en la liberación, y que ocurrirá al vencimiento de ese plazo si la prestación no ha sido ejecutada.

7. Así, la inscripción de la resolución de pleno derecho de un contrato se encuentra prevista en el artículo 37 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Derechos Mineros, el cual dispone:

Artículo 37.- Resolución de pleno derecho.

Para la inscripción de la escritura pública de resolución de pleno derecho de un contrato, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1429 del Código Civil, esta deberá contener la siguiente información:

a) El requerimiento mediante carta notarial con cargo de recepción, hecho por la parte perjudicada con el incumplimiento, para que la otra parte cumpla con su prestación en un plazo no menor de 15 días. El requerimiento deberá precisar la obligación y obligaciones incumplidas y el apercibimiento de que este incumplimiento es causal de resolución del contrato. La carta notarial deberá ser remitida al domicilio que corresponda;

b) La declaración del acreedor de la obligación, de que el deudor no ha cumplido con satisfacer la prestación en el plazo otorgado.

Entonces, para la inscripción de la resolución de pleno derecho en el Registro de Derechos Mineros debe adjuntarse la escritura pública con la declaración y el inserto de la carta notarial de acuerdo a lo expresado en el artículo transcrito.

8. En el presente caso, se solicita la inscripción de la resolución unilateral del contrato de transferencia de concesión minera, contenido en la escritura pública del 21.3.2017, otorgada ante el notario de Lima Alfredo Paino Scarpati, inscrito en la partida 13303853 del Registro de Derechos Mineros de Lima. La registradora deniega la inscripción, por cuanto en el título archivado de la transferencia de derecho minero se aprecia que las partes han establecido una cláusula arbitral, por lo que considera que no es factible inscribir la resolución unilateral rogada. Por su parte, el apelante alega que la inclusión de una cláusula arbitral no impide de modo alguno resolver un contrato por incumplimiento, asimismo no existe ninguna base legal en todo el ordenamiento jurídico que señale que la cláusula arbitral imposibilite de resolver el contrato unilateralmente. En ese sentido, corresponde a esta instancia



RESOLUCIÓN N.º 337-2018-SUNARP-TR-T

determinar si procede la resolución unilateral del contrato de transferencia de concesión minera cuando está sujeto a una cláusula arbitral.

9. Ahora bien, se ha presentado la escritura pública del 26.12.2017 extendida ante el notario César Humberto Bazán Naveda del distrito de Santiago de Surco, mediante la cual la empresa Minerales y Materiales Andina E.I.R.L. resolvió el contrato de transferencia de concesión minera celebrado con los esposos Richard Wilman Iribarne Di Paola y María Victoria Filardi Ferreira que consta en la partida 13303853 del Registro de Derechos Mineros de Lima, apreciándose de sus cláusulas lo siguiente:

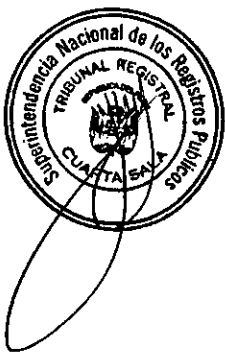
1.3. Mediante carta notarial de fecha, Lima 06 de diciembre de 2017, emitida ante la notaría del doctor Jorge F. Zuleta Guimet, que usted señor notario se servirá insertar: la transferente manifiesta resolver de manera unilateral el contrato de transferencia de acciones y derechos de concesión minera.

1.4. Mediante declaración jurada de fecha 23 de diciembre de 2017, la transferente declara no haber recibido respuesta alguna a la comunicación descrita (carta notarial), en el acápite 1.3 de la cláusula primer del presente contrato.

SEGUNDO.- Resolución del contrato de transferencia de acciones y derechos de concesión minera.

La transferente amparada en lo dispuesto en el artículo 1429 del Código Civil ha decidido resolver de manera unilateral el contrato de transferencia de acciones y derechos de concesión minera, celebrado el 16 de marzo de 2017, por incumplimiento de lo señalado en los acápites b), c), d) y e) respectivamente de la cláusula cuarta de dicho contrato; declarando resueltos todos los derechos y obligaciones del referido contrato.

Conforme podemos apreciar, se ha procedido a resolver unilateralmente el contrato por incumplimiento de las obligaciones pactadas y en aplicación del artículo 1429 del Código Civil. Asimismo, en el mencionado instrumento público se ha insertado una carta notarial y una declaración jurada: la primera dirigida a los esposos Iribarne Filardi, en la calle La Coruña n.º 391, urbanización La Estancia, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, para comunicarles que «se les otorga un plazo de acuerdo a ley de (15) quince días recibida la presente carta notarial a fin de que cumpla con lo acordado [pagar el saldo del precio de venta del derecho minero], con apercibimiento de que vencido dicho término, el contrato





RESOLUCIÓN N.º 337-2018-SUNARP-TR-T

se entenderá resuelto y dar por concluido y rescindido el contrato de transferencia de derechos y acciones de la concesión minera «Agregados Lima I» con código n.º 010179514»; mientras que la segunda fue otorgada por el gerente titular de Minerales y Materiales Andina E.I.R.L., manifestando «no haber recibido ningún documento o respuesta alguna a la comunicación escrita o carta notarial, señalado en el acápite 1.3 de la cláusula primera del contrato de resolución de contrato unilateral».

10. Por otro lado, de la revisión del título archivado n.º 1173151 del 5.6.2017 que diera mérito a la extensión del asiento 0003 de la partida 13303853 del Registro de Derechos Mineros de Lima, en el que obra el contrato de transferencia de derecho minero que se pretende resolver, y de cuyo contenido se tiene lo siguiente:

DÉCIMA:

Las partes acuerdan que:

A. Todas las controversias que pudiera surgir entre ellas, incluidas las vinculadas al presente contrato, deberán ser resueltas mediante arbitraje de derecho, a través de un procedimiento tramitado de conformidad con el reglamento del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima.

Del tenor de lo expuesto, tenemos que registradora formuló la tacha al título indicando que se ha establecido el sometimiento de las partes a la jurisdicción arbitral en caso de cualquier controversia o discrepancia que surgiera en relación al contrato que celebraron.

11. Al respecto, cabe mencionar que este Colegiado ya ha emitido pronunciamiento respecto de una rogatoria con características similares mediante Resolución N° 877-2018-SUNARP-TR-L del 18.4.2018⁹ en la que después de analizar el archivado y revisar la partida involucrada al caso concreto sustentó su decisión en base a los siguientes argumentos:

8. De acuerdo a la cláusula séptima del contrato de cesión minera, procede la resolución de pleno derecho del contrato por el incumplimiento de la obligación estipulada en la cláusula cuarta, esto es, por el no pago de las mensualidades pactadas; sin embargo, la cláusula décima es una de sometimiento de las partes a arbitraje en los supuestos de resolución, nulidad o invalidez.

Expuestas las cláusulas séptima y décima tenemos que entre ambas existiría contradicción en tanto plantean soluciones discrepantes para la resolución del contrato, ya que la primera prevé la resolución

⁹ Asimismo, la Resolución N° 622-2017-SUNARP-TR-L del 20.3.2017



RESOLUCIÓN N.º 337-2018-SUNARP-TR-T

de pleno derecho ante el incumplimiento económico mientras que la segunda establece la necesidad de un arbitraje en los supuestos de resolución.

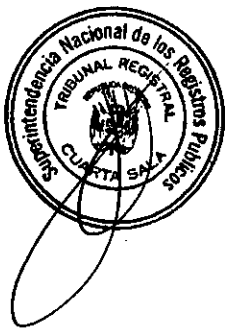
Ante lo expuesto, es necesario realizar una interpretación sistemática, esto es una interpretación manera conjunta, por la cual a las cláusulas dudosas se le atribuye el sentido que resulte del conjunto de todas, tal y como lo establece el artículo 169 del Código Civil, norma de alcance general que regula la interpretación de los actos jurídicos y que por consiguiente resulta aplicable al caso.

9. Así, diremos que en tanto la cláusula décima hace referencia a la necesidad de acudir a arbitraje en los supuestos de nulidad o invalidez y resolución del contrato, sin hacer distinción de algún supuesto especial; entonces cualquier asunto respecto de dichos temas, entre los que se encuentra la resolución del contrato deberá ser sometido a arbitraje; es entonces la cláusula décima del contrato una norma de alcance general. Y, si es de alcance general, resulta aplicable a todos los supuestos de resolución.

El apelante manifiesta que sólo cuando existe conflicto se somete a arbitraje, alegando que en el presente caso se trata del ejercicio de una facultad establecida en el contrato ante el incumplimiento; al respecto debe decirse que no es función del Registro verificar o suponer la existencia de alguna controversia sino que el Registro en su labor de calificación comprueba el cumplimiento de las normas y su aplicación para los supuestos presentados ; y, habiendo pactado los contratantes un acuerdo por el que someten a la jurisdicción arbitral determinados asuntos materia de contrato, como es la resolución, le competirá únicamente al árbitro determinar su competencia.

El artículo 42 faculta a formular tacha sustantiva, cuando entre otros supuestos, el título adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del título, siendo éste el supuesto presentado, debe confirmarse la tacha dispuesta por la registradora."

- 12.** Una de las garantías del procedimiento registral es la predictibilidad, en virtud de la cual la autoridad administrativa deberá brindar a los administrados información veraz, completa y confiable sobre cada trámite, de modo tal que a su inicio, el administrado pueda tener una conciencia bastante certera de cuál será el resultado final que se obtendrá.
- 13.** Es en este contexto que el Reglamento General de los Registros Públicos en el artículo 33 describe como reglas en la calificación, las siguientes:



RB



RESOLUCIÓN N.º 337-2018-SUNARP-TR-T

b) En la segunda instancia

(...)

b.2) Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.

Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral.

14. En tal sentido, se convocó a un pleno registral extraordinario a efectos de apartarse del pronunciamiento establecido en la Resolución N° 877-2018-SUNARP-TR-L del 18/4/2018 que se llevó a cabo el 15/5/2018 de manera virtual aprobándose como precedente de observancia obligatoria el siguiente criterio:

Procedencia de la resolución unilateral de contrato en el registro de derechos mineros

Se podrá registrar la resolución unilateral de contrato, en aplicación de los artículos 1429 y 1430 del Código Civil, aun cuando se haya estipulado una cláusula de sometimiento a la vía arbitral o judicial, para solución de las controversias que surgieran del contrato, por cuanto no son excluyentes.

El referido criterio se sustentó en que la interpretación de los contratos debe realizarse buscando descubrir la común intención de las partes, así nadie celebra un contrato pensando en que una disposición anule o elimine a la otra, sino que se debe entender que todas las estipulaciones han sido pensadas en forma sistemática, debiendo funcionar de manera articulada, unas en función de otras.

De esta manera, en la solicitud de inscripción de la resolución unilateral de un contrato, solo debe verificarse que se haya dado cumplimiento con la intimación al contratante infiel y la concesión del plazo para su cumplimiento bajo apercibimiento de darse por resuelto el contrato. Por lo expuesto corresponde **revocar la tacha formulada.**

15. Sin perjuicio de lo antes señalado, ciertamente, existe una discrepancia en torno a la dirección domiciliaria de los esposos Iribarne Filardi entre la carta notarial y la escritura pública de transferencia de concesión minera, pues en la primera se señala



RESOLUCIÓN N.° 337-2018-SUNARP-TR-T

como su domicilio la calle La Coruña N.° 391, urbanización La Estancia, distrito de La Molina, mientras que en la segunda figura la calle La Coruña N.° 391, urbanización La Estancia, distrito de Santiago de Surco. No obstante, con el escrito de apelación se adjuntó la fotocopia certificada de la carta notarial dirigida inicialmente a los esposos Iribarne Filardi con fecha 15.10.2017 en la calle La Coruña N.° 391, urbanización La Estancia, distrito de La Molina, y, además, la fotocopia certificada de la carta notarial remitida por el señor Iribarne «con la finalidad de dar respuesta a su carta de la referencia [carta del 15.10.2017]»; en otras palabras, la réplica del destinatario denota que su dirección domiciliaria sí es la calle La Coruña N.° 391, urbanización La Estancia, distrito de La Molina, por lo tanto, la discrepancia con la mencionada escritura pública es un simple error material cometido en la introducción del instrumento público. Para mayor abundamiento, de ser el caso, cabe mencionar que el primer párrafo del artículo 172 del Código Procesal Civil establece que «tratándose de vicios en la notificación, la nulidad se convalida si el litigante procede de manera que ponga de manifiesto haber tomado conocimiento oportuno del contenido de la resolución», en tanto que el subnumeral 27.2 del artículo 27 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General señala lo siguiente: «También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda...». Por consiguiente, se revoca la discrepancia denunciada por la registradora Salazar en relación a la dirección domiciliaria de los esposos Iribarne Filardi (acápite 2 de su esquila de tacha).



Intervienen como vocales (s) Rosa Isabel Bautista Ibáñez y Daniel Fernando Montoya López, autorizados mediante la resolución n.° 278-2017-SUNARP/SN del 27.12.2017.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR la tacha sustantiva del título venido en apelación, contenida en el acápite 1 de la esquila de tacha; así como la discrepancia



RESOLUCIÓN N.º 337-2018-SUNARP-TR-T

denunciada por la registradora Salazar en relación a la dirección domiciliaria de los esposos Iribarne Filardi (acápito 2 de la referida esquila); y, **SEÑALAR** que procede la inscripción de la resolución del contrato conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución, previo pago de los derechos correspondientes.

Regístrese y comuníquese:



DANIEL MONTOYA LÓPEZ
Presidente de la IV Sala
del Tribunal Registral



WALTER MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral



ROSA BAUTISTA IBÁÑEZ
Vocal (s) del Tribunal Registral